

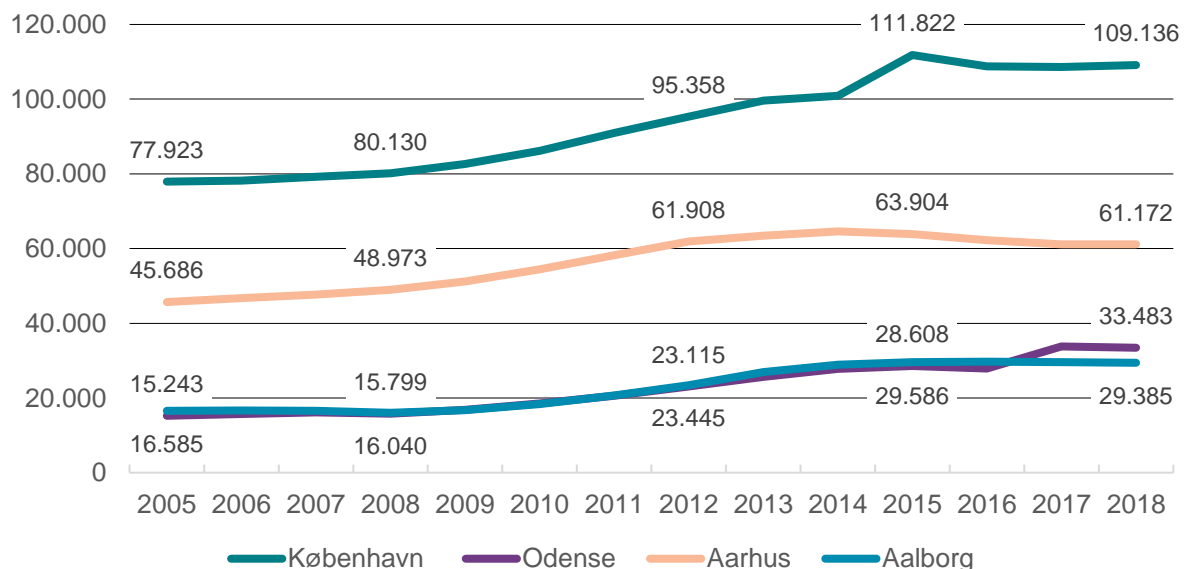
Faktaark: Studerende og ungdomsboliger i de store byer

Dette faktaark giver et overblik over udviklingen i antallet af ungdomsboliger og studerende på de videregående uddannelser i de større studiebyer. Faktaarket supplerer Dansk Byggeris analyse af det akutte behov for studieboliger.

Hvis ikke andet er nævnt eksplicit, inkluderer tallene for København også Roskilde, Lyngby-Taarbæk og Frederiksberg. De tre sidstnævnte kommuner har relativt mange studerende på uddannelsesinstitutionerne RUC, CBS, DTU mm. Kommunerne er lagt sammen under ét, da de studerende i stor udstrækning er fælles om udfordringerne på boligmarkedet i Hovedstaden.

Figur 1 viser antallet af studerende på de videregående uddannelser. Siden 2008 har der været en markant stigning for alle de store byer. Stigningen i antal studerende har i perioden 2005-2018 været på 50 procent. København har her den største absolutte stigning med godt 31.000 studerende. Hvis man udelukkende kigger på Københavns Kommune, så er stigningen på godt 25.000 studerende. Det vil sige, at størstedelen af stigningen skal tilskrives flere studerende på uddannelsesinstitutionerne i Københavns Kommune.

Figur 1: Antal studerende på videregående uddannelser pr. 1 oktober, 2005-2018



Anm.: København inkluderer kommunerne København, Frederiksberg, Lyngby-Taarbæk og Roskilde. Odense står øverst med datalabels, hvor Aalborg står nederst. Figuren inkluderer ikke ph.d.-studerende.

Kilde: Danmark Statistik og Dansk Byggeri

Kontakt for yderligere information:

Økonomisk konsulent i Dansk Byggeri Sebastian Kahldal, telefon 29 38 68 85

Pressekonsulent i Dansk Byggeri Anette Sørensen, telefon 30 36 02 65

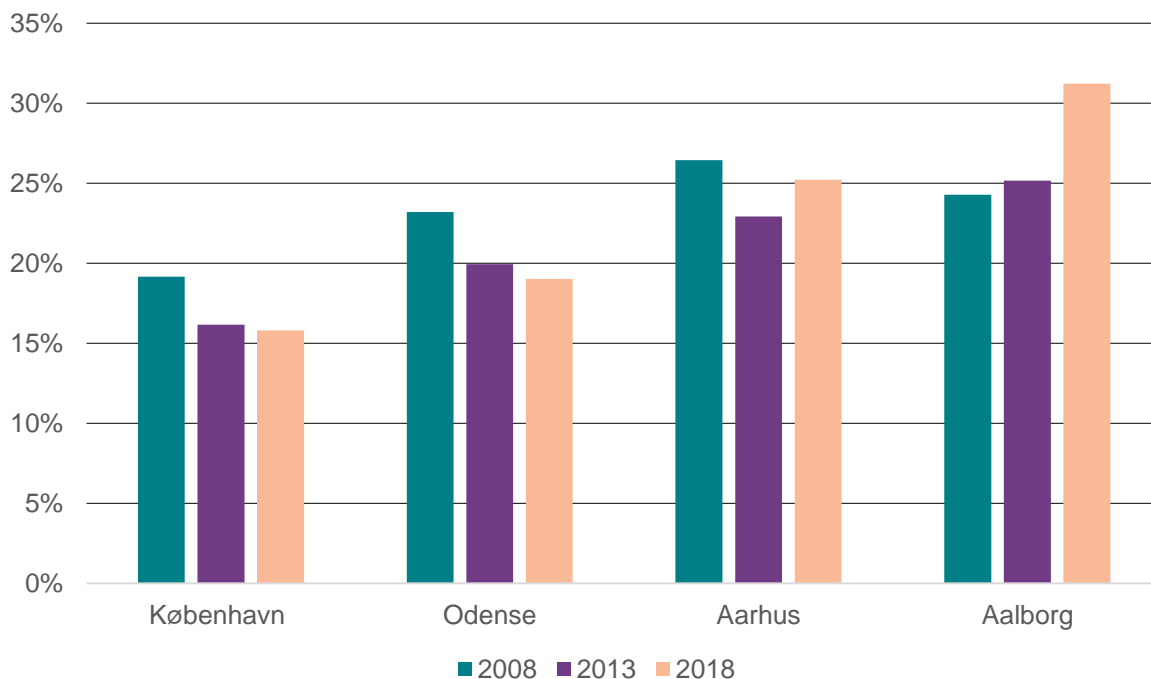
I figur 2 ses antallet af ungdomsboliger i forhold til antallet af studerende (dækningsgraden) for de fire store byer. Hvis dækningsgraden f.eks. er 10 procent, vil 1 ud af 10 studerende kunne bo i en ungdomsbolig.¹

Helt overordnet har alle de store byer (på nær Aalborg) haft en faldende dækningsgrad fra 2008 til 2013. Det er et udtryk for, at byggeriet af ungdomsboligerne ikke har kunne følge med den markante stigning i antallet af studerende.

I København har dækningsgraden været faldende siden 2008. Dækningsgraden er primo 2018 på 15,8 procent. Hvis man ser på Københavns Kommune separat, er den på 17,1 procent. Dette er dog ikke angivet i figuren. Ydermere er der bygget mange ungdomsboliger i Københavns Kommune siden primo 2018, hvilket alt andet lige vil give en højere dækningsgrad i dag, dog rykker det ikke ved det samlede billede af, at der er et efterslæb i København.

Derimod har Aarhus og Aalborg ikke haft de samme problemer, og i dag kan omkring 25 procent af de studerende i Aarhus få en ungdomsbolig. I Aalborg er det knap 30 procent. Odense har derimod en dækningsgrad på knap 20 procent. Til gengæld kan de studerende bedre være med på det private lejeboligmarked i Odense end i København, da prisniveauet er noget lavere.

Figur 2: Dækningsgraden pr. 1 januar, 2008, 2013 og 2018



Anm.: København inkluderer kommunerne København, Frederiksberg, Lyngby-Taarbæk og Roskilde.

Kilde: Transport-, Bygnings- og Boligministeriet (høringssvar 2017-4441 og 2018-5023) og Dansk Byggeri

Der kan skelnes mellem almene ungdomsboliger og de resterende typer af ungdomsboliger. De resterende ungdomsboliger dækker blandt andet over selvejende ungdomsinstitutioner,

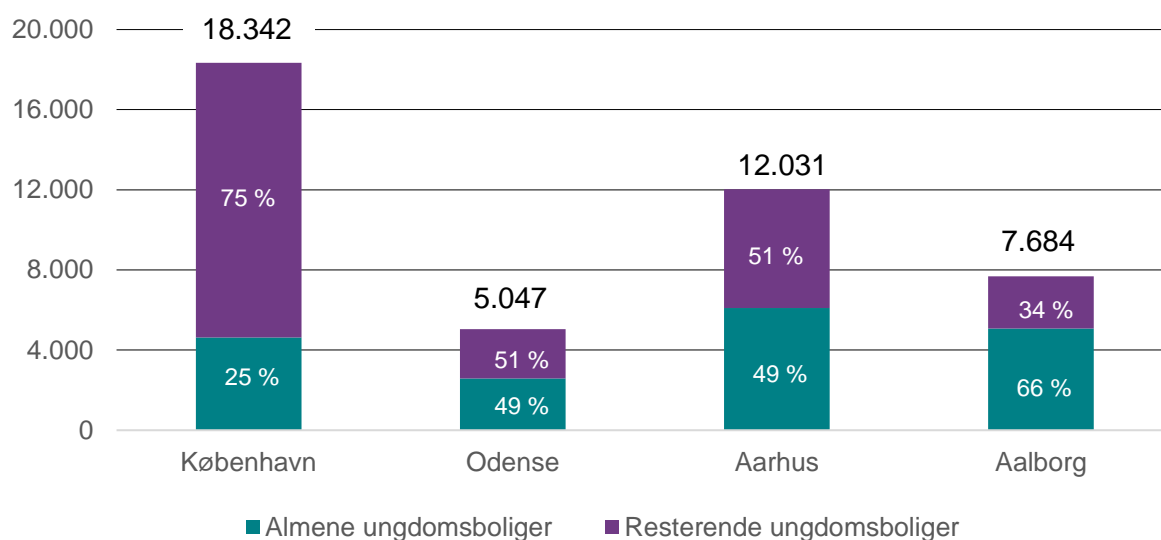
¹ Det er her vigtigt at understrege, at ungdomsbolig og studiebolig ikke nødvendigvis er sammenfaldende begreber. Studiebolig er et mere bredt begreb og angiver de boliger, som de studerende kan bo i. Dette kan i udgangspunktet være alle typer af boliger (lejlighed, parcelhus mm.) afhængigt af den enkelte studerendes betalingsevne. Ofte vil en studiebolig være et udtryk for en bolig, som kan være tilgængelig for de fleste studerende. Der er her tale om små lejligheder, delevenlige lejligheder og kollegier. Ungdomsboliger er derimod en bolig, som er reserveret til de studerende (f.eks. kollegier). Derved er ungdomsboliger en delmængde af studieboliger.

støttede private ungdomsboliger, uøttede private ungdomsboliger mm. I dag er nybyggeriet karakteriseret ved uøttede private ungdomsboliger, når man ser bort fra de almene ungdomsboliger.

De almene ungdomsboliger er i udgangspunktet en billigere løsning end de uøttede private ungdomsboliger. Hvis en kommune vil holde huslejeniveauet nede for de studerende, er det almene ungdomsboligbyggeri at foretrække. Det skyldes, at kommunen giver et kommunalt grundkapitalindskud på 10 procent af anskaffelsessummen til opførelsen af de almene ungdomsboliger, og staten giver løbende ydelsesstøtte på realkreditlånene. Samtidig er de almene boligselskaber underlagt et maksimumsbeløb for anskaffelsessummen af nybyggeri, så huslejen for den enkelte studerende ikke må overskride et bestemt niveau pr. kvadratmeter.

Figur 3 viser hvor mange af studiebyernes ungdomsboliger, der er almene. København har kun 25 procent almene boliger, hvilket er markant under de resterende større studiebyer. Aarhus og Odense har cirka 51 procent almene boliger, hvor Aalborg har 66 procent almene boliger.

Figur 3: Antal ungdomsboliger pr 1. januar, 2018



Anm.: København inkluderer kommunerne København, Frederiksberg, Lyngby-Taarbæk og Roskilde.
Kilde: Transport-, Bygnings- og Boligministeriet (høringssvar 2018-5023) og Dansk Byggeri

For de studerende, som ikke kan leje en ungdomsbolig, er der flere muligheder. F.eks. vil forældre køb være en mulighed for studerende, som har forældre med en tilstrækkelig stor indkomst. Denne mulighed er der gjort mindre brug af de seneste år, hvor boligpriserne har været høje i København og Århus. Forældre køb er på grund af krav om bopælspligt ikke en mulighed i ret mange andelsboliger.

Den oplagte mulighed for de studerende er her det private udlejningsmarked. I Hovedstadsområdet (eksklusiv Københavns Kommune) er det godt 10 procent af boligerne, som står til privat udlejning, og udbuddet er derved begrænset. I Københavns Kommune er det i omegnen af en fjerdedel af boligerne.

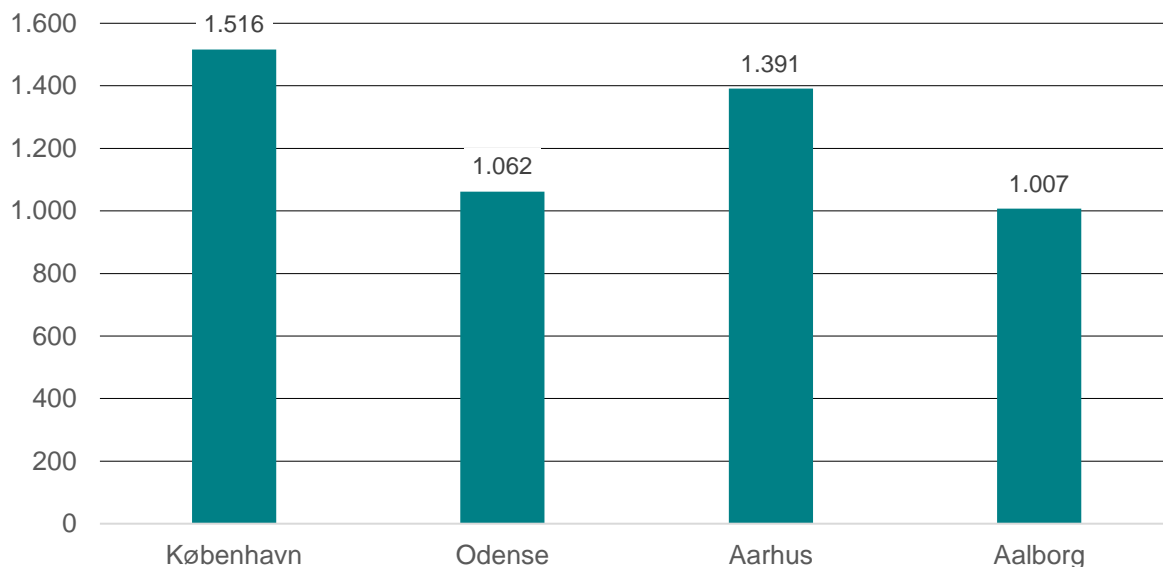
I figur 4 er den gennemsnitlige kvadratmeterpris om året vist for private udlejningsboliger opført efter 1991. Fra 1992 og frem gælder fri markedsleje for nyopførte boliger. Opførte boliger før 1992 er derimod underlagt boligreguleringsloven, hvor den omkostningsbestemte leje

gælder.² Med andre ord vil efterspørgslen efter disse boliger ikke betyde en øget husleje, hvis udlejer følger boligreguleringsloven. Øget efterspørgsel vil derimod have en effekt på boliger opført efter 1991.

Den høje efterspørgsel efter boliger i Københavns Kommune ses i figur 4, hvor Aarhus følger efter.

Hvis man som eksempel antager, at den studerende finder en bolig på 40 kvadratmeter, vil dette give en månedlig husleje på i gennemsnit godt 5.000 kr. i København, hvor den i Aarhus vil være på knap 4.600 kr. I begge eksempler, vil huslejen næsten spise en SU på cirka 6.000 kr. op.³

Figur 4: Årlig husleje på de private udlejningsboliger pr. m², 2019



Anm.: København inkluderer kun Københavns Kommune. Huslejen er eksklusiv ustøttede ungdomsboliger og er en gennemsnitsbetragtning af alle lejemsstørrelser i de respektive kommuner. Huslejen gælder kun boliger opført efter 1991.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen (boligstat.dk)

² Et mindre udsnit af kommuner har valgt ikke at gøre brug af boligreguleringsloven, og her gælder lejeloven. Alle de store byer bruger boligreguleringsloven.